

# 萝岗和苑“四好”改造提升工程一期项目

## 可行性研究报告



# 萝岗和苑“四好”改造提升工程

## 一期项目可行性研究报告

项目负责人 刘恒强

技术负责人 刘永锋

法定代表人 蒋主浮



## 编制人员

主要参加人员	杨谦明	高级经济师
	李怡	高级经济师
		咨询工程师（投资）
	刘恒强	高级工程师
	郑鹏	工程师
		咨询工程师（投资）
	周傲然	工程师
	吴楚倩	技术员
校核	龙丽萍	高级经济师
		咨询工程师（投资）
审核	江婷	高级工程师
		咨询工程师（投资）
审定	刘永锋	高级工程师
		咨询工程师（投资）

## 目 录

第一章 项目建设背景.....	1
1.1. 项目建设背景.....	1
1.2. 项目建设的必要性.....	2
1.3. SWOT分析.....	5
第二章 项目概述.....	7
2.1. 项目概况.....	7
2.2. 编制依据.....	9
第三章 需求分析及产出方案.....	11
3.1. 需求分析.....	11
3.2. 建设内容与规模.....	17
第四章 项目建设方案.....	18
4.1. 设计依据.....	18
4.2. 项目定位.....	18
4.3. 立面改造.....	19
4.4. G16栋改造方案.....	19
4.5. 基础设施安全性、智能化改造方案.....	23
4.6. 项目建设管理模式.....	25
第五章 运营管理方案.....	26
第六章 项目投融资与财务方案.....	27
6.1. 投资估算.....	27
6.2. 盈利能力分析.....	32
6.3. 融资方案.....	36
6.4. 债务清偿能力分析.....	36
6.5. 本项目经济分析结论.....	37

## 第一章 项目建设背景

### 1.1.项目建设背景

2024年12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议提出2025年全国住房城乡建设工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，认真落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，进一步全面深化改革，以钉子精神狠抓落实，更加充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，更加有力保障和改善民生，更加系统防范化解风险隐患，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式，大力推进城市更新，促进建筑业转型升级，坚决完成“十四五”规划目标任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。

随着城市化进程的加速推进，城市建设的品质日益成为社会各界关注的焦点。广州是年轻人口占常住人口比例高达21%的活力之城，而东部片区正成为人口增长核心区。赢商大数据显示，黄埔区年轻客群及年轻家庭占黄埔区常住人口比例高达78.6%，人口增幅领跑全市。

萝岗和苑坐落于广州东部黄埔区，是广州迄今为止最大规模的保障性住房社区，其所在的科学城片区已聚集50多个住宅小区，是广州年轻客群及年轻家庭聚集的高密度居住区。萝岗和苑项目总建筑面积201.8万平方米，规划总户数18827套，规划居住人口6.5万人。项目于2011年3月立项，2014年完成施工图设计，2023年12月全部竣工。

受限于当年的设计和设计理念，萝岗和苑保障性住房项目在绿色、低碳、智能、安全等方面与人民群众的需求和期待存在一定的差距。为弥补这一差距，安居集团拟启动萝岗和苑“四好”改造提升工程，打造全市首个保障房建设“四好”示范标杆，项目对于广州市提升城市建设

品质、改善居民生活环境、增强城市竞争力具有重要意义，同时也能够提升项目对市民的吸引力。本项目即为萝岗和苑“四好”改造提升工程的一期工程。

## 1.2.项目建设的必要性

### 1.2.1本项目是落实国家有关“四好小区”政策导向的需要

2024年3月9日下午，住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上再次强调“下力气建设好房子”等内容。全国住房城乡建设工作会议指出，基础支撑板块要适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求。2024年12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹作工作报告，住房领域的关注点正在向“好”字聚焦。会议对2024年4大版块的重点任务进行了盘点，在住房和房地产板块，报告指出：中国工程建设标准化协会发布《好住房技术导则》等“四好建设”试行标准，各地结合实际出台技术导则、制定标准，引导房企积极建设好房子。会议对2025年重点工作进行了部署安排，强调建筑业转型升级要以建设好房子为切入点，标准提升要以制定好房子建设标准为切入点；以更实举措推进好房子、好小区、好社区、好城区建设。

萝岗和苑作为广州迄今为止最大规模的保障性住房社区，本项目聚焦对其“四好”改造提升，是积极响应国家政策，加快推进保障性住房建设的具体实践，有助于构建房地产发展新模式，促进住房城乡建设事业高质量发展。项目建设是必要的。

### 1.2.2 项目建设是提升保障房建设品质，满足多样化住房需求的需要

房子是安居的基础。2024年政府工作报告指出，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

萝岗和苑受限于当年的设计和设计理念，在绿色、低碳、智能、安全等方面与人民群众的需求和期待存在一定的差距。通过“四好”改造提升工程，可以弥补这些不足，助力打造全市首个保障房建设“四好”示范标杆，为保障房建设树立新的标准和典范，提升保障房的整体品质和形象。萝岗和苑不仅在住房保障方面发挥了重要作用，更在社区治理、服务配套、环境营造等方面不断探索和创新，努力为居民提供更加优质的生活环境。

另外，随着城市化进程的加速推进，广州年轻人口占常住人口比例较高，且东部片区正成为人口增长核心区。萝岗和苑所在的科学城片区已聚集大量年轻客群及年轻家庭，其对住房的需求不仅局限于居住功能，还包括生活品质、社区环境、文化氛围等多方面。改造提升工程能够更好地满足这些年轻群体从居住到生活的全方位升级需求，使保障房不仅“有得住”，而且“住得好”。因此，项目建设是必要的。

### 1.2.3 本项目是推动实现城市居民安居乐业、推动城市高质量发展的需要

好社区建设，是安居乐业的基石。近年来，我国房地产市场快速发展，城镇居民住房条件得到较大改善。但与此同时，商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况，保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在明显短板。特别是在一、二线城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品住房。按照要求，当前重点要保障好两类群体，一类是住房困难未得到解决、收入不高的工薪收入群体，另一类是城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。有条件的地方可以逐步覆盖其他群体。本项目为保障性住房项目，项目的实施对于解决住房有困难且收入不高的工薪收

入群体及城市引进人才的住房问题具有明显的积极作用，对于促进广州实现城市居民安居乐业、推动城市高质量发展具有十分重要的意义。

该项目的改造提升将极大地改善萝岗和苑居民的生活环境，提升居民的生活品质和幸福感。例如，通过打造“运动潮流中心”“陪伴经济”“社群互动”等场景，可以丰富居民的业余生活，促进邻里之间的交流与互动，营造更加和谐、温馨的社区氛围。

另外，良好的居住环境和生活品质是吸引人才、留住人才的重要因素之一。萝岗和苑的改造提升能够提升项目对市民的吸引力，特别是对年轻人才的吸引力，有助于广州增强城市竞争力，吸引更多优秀人才来穗工作和生活，为城市的经济社会发展注入新的活力。因此，项目建设是必要的。

#### 1.2.4 项目建设是促进城市配套设施发展的需要

根据市场需求、消费者行为和技术进步等因素，灵活调整和优化配套设施模式和策略。它通过在建筑结构、空间场景、品牌组合和运营逻辑等方面进行内容重构和价值再造，以满足消费者需求为核心。随着城市化进程的加速和消费升级的趋势，一些城市开始出现以文化创意、艺术设计等为主题的配套设施，这些项目在建筑形态、业态组合和运营模式上都具有一定的创新性，吸引了大量消费者和投资者。

萝岗和苑所在的黄埔区年轻客群及年轻家庭占比比较高，具有巨大的消费潜力。萝岗和苑“四好”改造提升工程项目以构建“15分钟生活圈”为目标，不仅服务于社区内部居民，更着眼于提高社区配套服务设施。通过“四好”改造提升工程，以“年轻力”为内核，打造“烟火气+潮流感”共生的沉浸式社区配套服务，为城市发展注入新的动力。该项目的改造提升将推动配套设施与文化、科技等产业的

深度融合，促进产业升级和创新发展。例如，将智慧社区、文化IP与社群运营深度融合，不仅可以提升社区配套设施的附加值和竞争力，还可以带动相关产业的发展，形成新的经济增长点，推动城市产业向高端化、多元化方向发展。综上，项目建设是必要的。

.....

## 第二章 项目概述

### 2.1.项目概况

#### 2.1.1.项目名称

本项目名称为萝岗和苑“四好”改造提升工程一期项目。

#### 2.1.2.项目性质

改造。

#### 2.1.3.建设地点

项目位于广州市萝岗中心城区。项目地块南侧为40m宽的水西路，距开创大道、广州绕城高速、广汕公路（G324）均1.5公里左右。该地块位于水西村西侧的林地，东面为瓦窑山，西侧为燕山，南面为萝岗区政府，西南面为创业公园。



图2-1 项目地理位置图

#### 2.1.4.建设内容和规模

项目改造内容包括保障性住房配建工程立面改造、G16栋改造、基础设施安全性、智能化改造，其中保障性住房配建工程立面改造

3700平方米，G16栋改造面积9134.5平方米、基础设施安全性、智能化改造面积27100平方米。

### 2.1.5.建设工期

本项目建设期计划为6个月，其中项目前期阶段：2025年4月~2025年5月；施工阶段：2025年6月~2026年8月；竣工验收：2025年9月。

### 2.2.编制依据

1. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
  2. 《建设项目经济评价办法与参数》（第三版）；
  3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
  4. 广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局《关于印发广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》的通知（穗规划资源字〔2019〕314号）；
- 国家及地方有关政策、法规、专业技术规范。

.....